



gemeente
Barneveld

Nr. 1070437

Collegevoorstel

Onderwerp:

voorstel betreffende Monitoring Functieveranderingsbeleid

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met de bijgevoegde 'Memo Monitoring Functieveranderingsbeleid 2017';
2. De memo ter kennisname aan te bieden aan de raad via de lijst ingekomen stukken, rubriek B.

Raad

- ☒ Ter kennisname naar de raad
Nummer beleidsproduct:
☐ Op overzicht Bestaand beleid (website)

Datum 12 februari 2018

Steller: P.A van Nieuwenhuizen

Afd: RO-SPO

Aantal bijlagen 1

Afd.hoofd:

Portefeuillehouder

Openbaarheid

Besluit (voorblad) openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispoint :
Groentje openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, zie beslispoint :
Bijlagen openbaar: ☒ Ja ☐ Nee, vermelden op bijlage

	Akkoord	Bespreken	Aantekeningen
Secretaris			
Burgemeester			
Wethouder A. de Kruijf			
Wethouder P.J.T. van Daalen			
Wethouder G.J. van den Hengel			
Wethouder D. J. Dorrestijn-Taal			

Graag voor openbaar-
making, en pers-
moment organiseren!

Sander regelt
pers moment
G.

Beslissing burgemeester en wethouders : 20 FEB. 2018

Conform advies.

Nummer op besluitenlijst: 8/03

G

Op 22 maart 2017 heeft de gemeenteraad het geactualiseerde 'Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016' vastgesteld. Daarbij is door de gemeenteraad een amendement aangenomen om het beleid voor de eerste 2 jaar continu te monitoren. Met de bijgevoegde memo wordt een rapportage van deze continue monitoring over het afgelopen jaar gegeven.

Memo

Datum:
8 februari 2018

Onderwerp: Monitoring functieveranderingsbeleid 2017

Ter attentie van: Gemeenteraad Barneveld

Op 22 maart 2017 heeft de gemeenteraad het geactualiseerde 'Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016' vastgesteld. De doelstelling van het beleid is het behalen van ruimtelijke kwaliteitswinst in het buitengebied door sloop en/of hergebruik van de vrijkomende agrarische bebouwing. Ter compensatie van de sloop van de bebouwing worden nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied toegestaan, die anders niet mogelijk zijn. Zoals het realiseren van een woning of niet-agrarisch bedrijf.

Bij de behandeling van het beleid is door gemeenteraden aangegeven dat het functieveranderingsbeleid goed functioneert. De markt voor sloopmeters (en daarmee het beleid) zou door de aanpassingen dan ook niet verstoord mogen worden. Om dit goed te kunnen volgen is door verschillende gemeenteraden een amendement aangenomen om het beleid voor de eerste 2 jaar continu te monitoren. In deze memo wordt de monitoring van het afgelopen jaar ten opzichte van voorgaande jaren gegeven.

Door de aan het functieveranderingsbeleid deelnemende gemeenten wordt een registratiesysteem van sloopmeters en functieveranderingen bijgehouden. Daarin wordt onder meer geregistreerd wat de oppervlakte aan gesloopte bebouwing is en welke ruimtelijke ontwikkelingen als compensatie mogelijk zijn gemaakt. Daarnaast worden inmiddels door enkele gemeenten, waaronder Barneveld, op basis van de gesloten overeenkomsten voor het verhandelen van sloopmeters ook de prijzen bijgehouden. Voor de gemeente Barneveld is een beknopt overzicht van deze cijfers hierna weergegeven, afgezet tegenover voorgaande jaren.

Functieveranderingsbeleid

Overzicht functieveranderingen gemeente Barneveld				
Jaar	Gesloopte bebouwing	Nieuwe woningen	Nieuwe niet-agrarische Bedrijven	Uitbreiding bestaande niet-agrarische Bedrijven
2012	8.725 m ²	6	2	1
2013	12.425 m ²	6	3	2
2014	11.373 m ²	6	2	1
2015	18.997 m ²	5	4	-
2016	23.748 m ²	15	2	3
2017	21.217 m ²	9	6	1

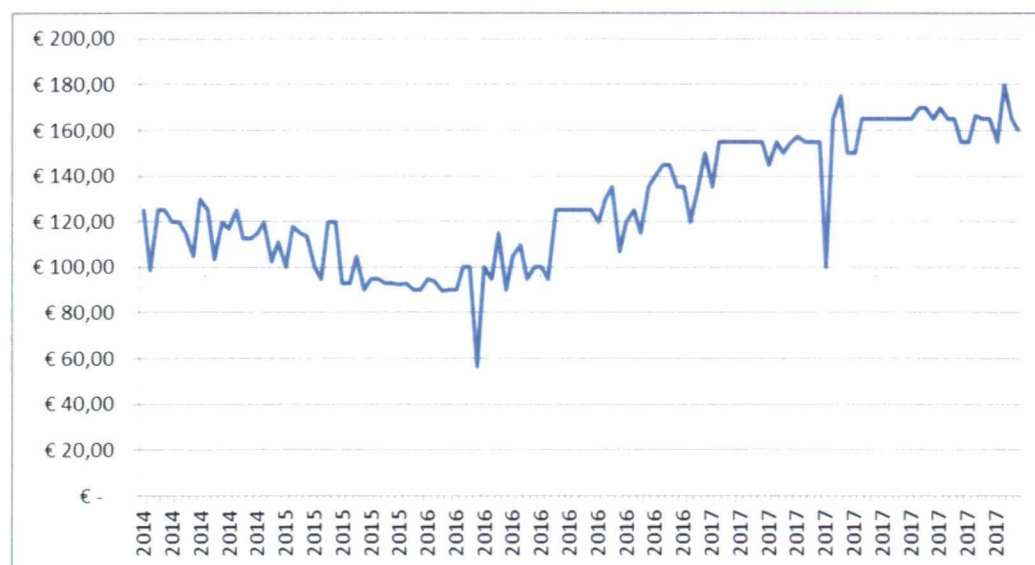
(op basis van onherroepelijke bestemmingsplannen, oppervlakte gesloopte bebouwing betreft de daadwerkelijk gesloopte bebouwing, zonder afoming)

Uit de cijfers van de oppervlakte aan gesloopte bebouwing is een stijgende trend zichtbaar in de jaren 2012 – 2016. Sinds 2012 wordt jaarlijks steeds meer bebouwing gesloopt, wat zeer waarschijnlijk verband houdt met onder meer de vaststelling van de 'Nadere Invulling functieveranderingsbeleid' in dat jaar. Hiermee is voor gemeenten een reeks aan nieuwe mogelijkheden om sloopmeters in te zetten gecreëerd. In 2017 is de oppervlakte aan gesloopte bebouwing iets lager geweest dan in 2016. Redenen hiervoor zijn niet duidelijk aan te wijzen, maar het verschil in deze cijfers is relatief. Eén of twee stoppende agrarische bedrijven kunnen al een verschil maken in deze jaarcijfers.

Wat opvalt is dat in 2016, ten opzichte van voorgaande jaren met gemiddeld 6 nieuwe woningen per jaar, het aantal bijna 10 woningen hoger ligt. In 2017 is ten opzichte van 2016 een verschuiving zichtbaar van minder nieuwe woningen naar meer nieuwe niet-agrarische bedrijven.

Sloopmeterprijs

Prijs per sloopmeter periode 2014 – 2017 (gemeente Barneveld)



De prijs per sloopmeter wordt in ieder geval in de gemeente Barneveld bijgehouden op basis van de tussen partijen gesloten overeenkomsten. De ontwikkeling van deze sloopmeterprijs zal gezien de regionale markt van sloopmeters ook representatief zijn voor andere Gelderse gemeenten in de regio FoodValley. In het overzicht van de sloopmeterprijs is te zien dat deze sinds halverwege 2016 is gestegen van ongeveer € 100,- per sloopmeter naar € 160,- per sloopmeter begin 2017. In de periode tussen februari en december 2017 is de prijs relatief stabiel gebleven, rond de € 160,- per sloopmeter. Sinds de vaststelling van het geactualiseerde functieveranderingsbeleid in maart 2017 is te zien dat zich geen sterke stijging van de sloopmeterprijs heeft voorgedaan. Het geactualiseerde beleid heeft daarmee geen prijsverhogend effect gehad. Voor de stoppende boeren is een hoge sloopmeterprijs juist gunstig, zij krijgen een hogere vergoeding voor de te slopen bebouwing. En juist het slopen van de bebouwing wordt met het beleid gestimuleerd. Voor degene die sloopmeters moet aankopen liggen deze kosten wel wat hoger.

Ontwikkelingen

In totaal is er sinds 2012 in Barneveld ruim 96.000m² aan vrijkomende agrarische bebouwing gesloopt. Gezien de verwachting van Innovatienetwerk/ WUR – Alterra uit 2014, met een opgave van ruim 460.000m² voor Barneveld, komt er de komende jaren nog veel leegstand van bebouwing.

Enkele ontwikkelingen die voor de kortere en langere termijn zorgen voor een toename van leegstand zijn onder meer de;

- stoppersregeling voor varkens- en pluimveehouders die in 2020 afloopt;
- deelnemende varkenshouderijen aan de (stoppers-) Regeling Omgevingskwaliteit;
- stoppersregeling voor melkveehouders (waarvan in Barneveld 12 inschrijvingen)
- mogelijk faillissementen onder pluimveehouders die door de fipronilcrisis geraakt zijn.
- doorgaande langjarige trend dat boeren stoppen;

Conclusie

Het functieveranderingsbeleid functioneert ook na de actualisering van het beleid in 2017 nog steeds goed. Met de toepassing van het functieveranderingsbeleid wordt de doelstelling om vrijkomende agrarische bebouwing te slopen en het vergroten van de ruimtelijke kwaliteitswinst daarmee, goed behaald. De sloopmeterprijs is weliswaar gestegen, maar ligt sinds begin 2017 relatief stabiel op ongeveer € 160,- per sloopmeter. De stijging komt dan ook niet voort uit de aanpassingen van het geactualiseerde beleid, maar vond al eerder plaats. Gezien de grote oppervlakte aan bebouwing die ook in het afgelopen jaar is gesloopt, is er geen sprake van een verstorend effect door de beleidsaanpassingen. Concluderend werkt het functieveranderingsbeleid goed en is er geen aanleiding voor een beleidsaanpassing.